



## Servicekosten groen terugbetaald

Huurders van flats in Dukenburg en Lindenholt hebben geld teruggekregen van Portaal. Voor ruim 800 woningen had Portaal na 1 juli 2000 nog kosten in rekening gebracht voor het onderhoud van openbaar groen. Ook in andere wijken betalen huurders voor openbaar groen. Bestuursleden van de Huurdersvereniging gaan met Portaal uitzoeken of dat terecht is.

### 50 euro terug

In de nieuwsbrief van Oktober 2004 schreven we dat we Portaal gevraagd hadden om de huurders in Dukenburg en Lindenholt terug te betalen. In totaal ging het over een bedrag van ruim € 43.000,- bij ruim 800 woningen; gemiddeld zo'n € 50,- per huishouden. Enkele leden hebben ons laten weten dat zij het geld inmiddels ontvangen hebben.

### Meer openbaar groen

Ook in andere wijken zijn er echter flats waar de huurders betalen voor het grasveld onder hun balkon. En in Grootstal betalen huurders van een-gezinswoningen voor het stukje groen op de hoek van de straat. Op onze oproep in de vorige nieuwsbrief hebben diverse huurders gereageerd. We hebben vanuit

verschillende buurten kopieën ontvangen van de servicekostenafrekeningen. Met deze informatie gaan we in overleg met Portaal.

### Openbaar of niet

Niet elk grasveld is openbaar groen. Portaal vindt dat gras openbaar is als de grond van de gemeente is. Maar ja: dat kun je in veel gevallen helemaal niet zien. Wij denken dat gras bijvoorbeeld ook openbaar is als het door jan-en-alleman gebruikt wordt, om te spelen of de hond uit te laten. Of om naar te kijken. Volgende keer hoort u meer. ●



Groen in Hatert: openbaar?

Een postzegel is niet nodig

**Huurdersvereniging Portaal Nijmegen**  
**Antwoordnummer 2178**  
**6500 WC NIJMEGEN**

# huurders brief

april 2005



Huurdersvereniging  
Portaal Nijmegen

## Huurverhoging 2005: Nijmegen hoogste huurverhoging binnen Portaal

Portaal heeft eind januari haar voorstel voor de huurverhoging aan de Huurdersverenigingen toe- gestuurd. En wat we vorig jaar al zagen aankomen gebeurt: de huurverhoging wordt voor alle Portaal- woningen in het hele land volgens één tabel bepaald. De uitkomst is dat de huurverhoging in Nijmegen ruim het hoogste is van alle regio's is: gemiddeld 1,84 procent. Dit is een nadeel van de fusie: als afzon- derlijke woningcorporatie had Portaal Nijmegen wettelijk niet meer dan 1,6 procent mogen vragen.

### Lagere huurverhoging in andere regio's

De wettelijke regels voor woningcorpo- raties bepalen dat de gemiddelde huur- verhoging van elke woningcorporatie in 2005 niet meer mag zijn dan 1,6 procent. Bij Portaal geldt dat gemiddelde over alle woningen in Nijmegen, Arnhem, Utrecht, Leiden, Amersfoort en Soest samen. Per stad heeft Portaal dit jaar voor het eerst verschillen in de gemiddelde huur- verhoging: Utrecht gemiddeld 1,51 pro- cent, Eemland gemiddeld 1,55 procent, Leiden gemiddeld het laagst met 1,38 procent. Alleen Arnhem-Nijmegen zit boven het landelijk gemiddelde: uw financiële bijdrage wordt in de andere regio's met dank aanvaard.

### Oude woningen hoge huurverhoging

Net als vorig jaar vindt de Huurdersvereniging dat Portaal de huur- verhoging slecht verdeelt. Vooral veel oude woningen met een matig uitrustings- niveau krijgen hoge huurverhogingen. Dat komt doordat Portaal in het verleden bij deze woningen de huur juist laag heeft gehouden vanwege de magere kwaliteit: een oude woning in een oude wijk kost dus wat minder dan een mooie woning in een gewilde wijk. De Huurdersvereniging vindt dat wel terecht: een prachtwoning mag best iets meer kosten en een oud flatje moet echt goedkoper blijven. Portaal houdt hier geen rekening mee.

### Foute meetlat

Portaal kijkt dit jaar alleen naar het puntensysteem. Van dat puntensysteem is al jaren bekend dat het een slechte meetlat is voor de werkelijke kwaliteit van woningen. De Huurdersvereniging heeft net als vorig jaar gevraagd dit systeem niet te gebruiken voor de huurverhoging. Portaal geeft toe dat het systeem niet deugt, maar iets anders – vindt Portaal – wordt te ingewikkeld. Een andere manier zou 'niet transparant' zijn. Daar hebben ze een punt: dit voorstel is heel erg trans- parant, zó transparant dat je direct kunt zien wat er verkeerd aan is.

➤ zie verder blz. 2



Amstelplein: 2,7 procent



### Ledenvergadering: 25 mei 2005

Op woensdagavond 25 mei 2005 houden we onze eerste Algemene Ledenvergadering van dit jaar. Noteert u deze datum alvast. Op de agenda staat - naast het jaarverslag 2004 en de benoeming van nieuwe bestuursleden – uiteraard ook het huurbeleid van Portaal: de jaarlijkse huurverhoging en wat er verder nog verwacht mag worden. Binnenkort ontvangt u – als u lid bent – de uitnodiging en agenda.

COLOFON De Huurdersbrief is een uitgave van Huurdersvereniging Portaal Nijmegen • Graafseweg 274, 6532 ZV Nijmegen, tel. 024 - 377 71 05. Redactie: Piet van Lier • Erik van Oostveen • Dik Gersen Ontwerp/Opmaak: www.inpetto-ontwerp.nl Druk: Drukkerij Trioprint Nijmegen bv. Oplage: 12.500



huurdersbrief • april 2005

## Met Portaal in discussie: Centraal of decentraal ?

Op zaterdag 26 februari hebben de 6 huurdersverenigingen in Soesterduinen op een bijzondere bijeenkomst met Portaal gediscussieerd over hoe het nu verder moet. Een half jaar geleden is 'opperdirecteur' Van Usen van Portaal op een zijspoor gezet na een slepende ruzie met de regiodirecteuren. Inmiddels is een interim-directeur, dhr. Parie, aangesteld die moet proberen Portaal weer op de rails te zetten. Het belangrijkste thema van de bijeenkomst: wat moet Portaal 'centraal' bepalen en hoeveel ruimte krijgen de regiokantoren om zelf hun eigen zaakjes te regelen.

### Te veel centraal

In de afgelopen 3 jaar zijn er door Portaal steeds meer zaken centraal georganiseerd. Zo is er inmiddels een 'Centraal Administratie Kantoor' en worden alle telefoontjes aangenomen door 'Portaal Klanten Service' in Veenendaal. Ook wordt het onderhoudsbudget per vestiging langs een centraal vastgestelde norm bepaald. De nieuwbouwplannen worden sinds vorig jaar getoetst door de centrale afdeling 'Portaal Vastgoed Advies' en worden uit-

gewerkt door 'Portaal Vastgoed Realisatie'. En de huurverhoging wordt per woning bepaald aan de hand van een tabel van de centrale afdeling 'Markt & Innovatie'. Gaat het daarmee ook beter? Nee, in ieder geval op een aantal onderdelen niet.

### Nieuw inzicht

Onder leiding van de nieuwe interim-directeur is binnen Portaal het idee ontstaan dat te veel onderwerpen centraal worden bedacht en besloten. Dat werkt niet, omdat er te weinig rekening gehouden kan worden met de verschillende situatie per regio, met de verschillende woningen en met plaatselijke gemeentebesturen, instellingen en huurders. Soms wordt er nog wel geaarzeld, maar eigenlijk vinden alle directeuren dat veel keuzes niet centraal moeten worden gemaakt, maar juist plaatselijk per regiokantoor of per stad.

### Aan de slag in Nijmegen

De Huurdersvereniging Portaal Nijmegen heeft hierop positief gereageerd. Begin vorig jaar hebben wij ons al voorgenomen dat we over alle onderwerpen die belangrijk zijn voor de huurders met onze eigen directeur willen overleggen. Het gaat ons om Nijmegen en wat Portaal hier presteert.

Dus willen we elke keer naar de Nijmeegse woningen en huurders kijken. Algemene huurverhoging? Best, maar wat betekent dat in Nijmegen en kunnen we het daar mee eens zijn? Centraal onderhoudsbudget? Prachtig hoor, maar wanneer worden hier de woningen dan opgeknapt? We zijn daarom blij met de goede voorname van Portaal. Hopelijk kunnen we snel aan de slag om goede plannen te maken voor de woningen in Nijmegen. ●



## Spreekuur

De Huurdersvereniging houdt wekelijks spreekuur voor haar leden. U kunt daar terecht met uw vragen of problemen als huurder van Portaal. Het spreekuur is elke vrijdag van 13.00 tot 14.00 uur, echter niet tijdens schoolvakanties. Het spreekuur wordt gehouden in het kantoor van de Huurdersvereniging: Kamer 2.09 in Gebouw Augustinus, Graafseweg 274. U kunt ook bellen: tel. 024-3777105. Indien u buiten het spreekuur belt, spreekt u dan een boodschap in op het antwoordapparaat. U wordt binnen enkele dagen teruggebeld. ●

## Huurverhoging 2005, vervolg...

### Helft woningen 2,2 procent of meer

Portaal heeft het advies van de Huurdersvereniging niet opgevolgd en houdt vast aan haar eigen voorstel. Dat betekent dat voor veel woningen in Nijmegen de huurverhoging weer flink hoger is dan de inflatie: de helft van de huurders betaalt een huurverhoging van 2,2 procent of meer, één op de zes huurders zelfs 2,7 procent. Aangezien de meeste inkomens en de huursubsidie minder stijgen gaan veel huurders er dus opnieuw fors op achteruit.

### Woningen verbeteren?

De Huurdersvereniging heeft in het overleg met Portaal Nijmegen gevraagd of er dan ook wat gedaan kan worden aan de kwaliteit van de woningen. We hebben immers ook vorig jaar al aangekaart dat veel oude woningen nog een ouderwetse kwaliteit hebben. Van het antwoord van Portaal schrokken we wel even: 'Eerst moet de huur omhoog, dan hebben we geld om wat aan de kwaliteit te doen' klonk zo ongeveer het antwoord. Dat vinden wij dus niet. Een woning die niet deugt, moet Portaal eerst verbeteren. Daarna praten we dan over de huur. Niet andersom! ●



huurdersbrief • april 2005



## Onderhoudsabbonnement 10 euro per maand ?

Het onderhoudsabbonnement van Portaal kost nu in Nijmegen € 3,60. In Amersfoort kost het € 5,00. In Leiden heeft Portaal nog geen onderhoudsabbonnement. Onlangs heeft Portaal het voorstel gedaan om in alle regio's hetzelfde onderhoudsabbonnement in te voeren. Niet voor € 3,60; ook niet voor € 5,-. Volgens Portaal moet dat 10 euro per maand gaan kosten!

### Duurste van Nederland

Heel veel woningcorporaties kennen een soort van onderhoudsabbonnement. Bij sommige corporaties is deze extra service helemaal gratis. Veel corporaties vragen een bedrag tussen € 3,- en € 5,- per maand. Talis (Nijmegen en Wychen) berekent bijvoorbeeld € 2,72 per maand, bij Standvast (Nijmegen en Beuningen) is het 'servicepakket' zelfs gratis. Met een abonnement van 10 euro per maand zou Portaal verreweg de duurste woningcorporatie van Nederland worden. Het hoogste bedrag dat we bij één andere woningcorporatie in Nederland hebben gevonden was € 6,50.

### Ook handig voor verhuurder

Een onderhoudsabbonnement is niet alleen voor de huurder praktisch. Ook de verhuurder heeft er profijt van. Bijvoorbeeld omdat niet voor elke reparatie eerst een

uitgebreide discussie nodig is wie het moet betalen. Dat scheelt veel tijd en dus geld. Daarnaast worden de woningen met een onderhoudsabbonnement beter bijgehouden. En het is natuurlijk een goede service, die zeker voor ouderen erg veel kan betekenen.

### Negatief advies

Het voorstel van Portaal is dus door de gezamenlijke huurdersverenigingen van de hand gewezen. De bedoeling van alle fusies is niet dat Portaal de duurste woningcorporatie van het land wordt. We gaan ervoor dat Portaal een normale prijs blijft vragen, vergelijkbaar met de andere woningcorporaties in Nijmegen. ●



## Word nu lid!

In deze nieuwsbrief kunt u lezen wat Portaal voor u in petto heeft: meer betalen! De Huurdersvereniging heeft u steun hard nodig. En u kunt de steun van de Huurdersvereniging goed gebruiken. Want wie komt er anders voor u op?

Bent u nog geen lid? Vult u de bon in!  
Word nu lid, het is de hoogste tijd. ●

## Antwoordkaart



JA, ik word lid van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen

naam \_\_\_\_\_

m /  v

adres \_\_\_\_\_

postcode en woonplaats \_\_\_\_\_

Ik geef mij op als lid van de Huurdersvereniging Portaal Nijmegen en ga ermee akkoord dat de contributie van € 0,30 per maand via de huurbetaling wordt afgerekend.

Het lidmaatschap van de Huurdersvereniging wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd, tenzij ik verhuis naar een woning die niet in beheer is bij Portaal Nijmegen, of te kennen geef om andere redenen geen lid meer te willen zijn.

datum \_\_\_\_\_

handtekening \_\_\_\_\_